PACIFIC BANK BHD.

lwn.

WONG KUM MENG

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
ABDUL RAZAK H
[SAMAN PEMULA NO. F31-2622-86]
3 MEI 1990

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian - Perintah jualan - Harga rizab - Samada Mahkamah ada kuasa menaikkan semula harga rizab - Kanun Tanah Negara, ss. 256, 257, 259.*

Plaintif dalam kes ini telah memohon mendapatkan perintah jualan tanah milik defendan yang telah digadai kepadanya bagi menjamin pinjaman wang yang telahpun diberi kepada defendan. Mahkamah telah memerintahkan tanah itu dilelong atas harga rizab RM400,000 akan tetapi tidak ada pembelinya. Berikutnya lelong kali kedua telah dijalankannya atas harga rizab RM350,000 tetapi sekali lagi tidak ada pembelinya. Usaha buat kali ketiga telah kemudian dijalankan, atas harga rizab RM300,000; kali ini juga masih tidak ada pembeli.

Diputuskan:
[1] Memandangkan bahawa kadangkala jarak masa antara satu lelong dengan satu lelong yang lain berlarutan dalam masa yang lama, sementara itu harga pasaran turun naik, tentulah tidak tepat jika pergolakan ekonomi itu tidak boleh diambilkira.

[2] Oleh yang demikian, permohonan defendan dibenarkan dan harga rizab ditetapkan atas harga RM350,000.

[Permohonan dibenarkan.]

Perundangan yang dirujuk:
National Land Code 1965, ss. 256, 257, 259

Bagi pihak plaintif - T/n. Chew Kar Meng & Partners
Bagi pihak defendan - T/n. Wahab Rashid & Co.

ALASAN PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Satu prinsip yang agak penting telah berbangkit di dalam kes ini yang memerlukan pendapat dari pihak Mahkamah.

Pihak plaintif telah membuat suatu Saman Permulaan di bawah s. 256 Kanun Tanah Negara melelong tanah yang telah dicagar oleh pihak defendan bagi menjamin wang yang telah dipinjamnya dari pihak plaintif. Saman itu telah diserahkan tetapi tidak ada jawapan. Sijil Pengangkutan tidak hadir (Certificate of Non-appearance), oleh itu, telah difailkan di Mahkamah. Seterusnya, Mahkamah memerintah supaya tanah itu dilelong. Seperti biasa, harga rizabnya itu telah dijatuhkan oleh pihak Penolong Kanan Pendaftar, di bawah s. 257. Harga rizab yang pertama ini ialah RM400,000. Penglelongan telah berlangsung pada 29 September 1987, tetapi tidak ada pembelinya. Pada 11 Ogos 1988, suatu harga baru telah ditetapkan sebanyak RM350,000 tetapi sekali lagi tidak ada pembelinya. Pada 9 Februari 1989 harganya telah diturunkan kepada RM300,000 tetapi begitu juga, tidak ada pembeli tampil. Apabila pihak Penolong Kanan Pendaftar menetapkan harganya sebanyak RM300,000 bagi penglelongan yang keempat, pihak defendan telah merayu kepada saya supaya harga

itu dinaikkan kepada RM400,000 berdasarkan kepada suatu laporan pakar penilai yang dikemukakannya, tetapi saya telah menolak permohonan itu. Permohonan kini di hadapan saya ialah hujah-hujah lanjutan dari keputusan itu.

Di dalam hujahnya, peguam defendan berkata harga sebanyak RM300,000 itu tidak sejajar dengan harga semasa, memandangkan bahawa selepas dari keputusan yang dibuat oleh saya, suatu laporan telah dibuat oleh pihak plaintif sendiri di mana pakar penilainya telah menaikkan harga tanah yang terbabit dari RM300,000 kepada RM350,000. Laporan itu telah didedahkan.

Pihak peguam plaintif pula berkata pihak Penolong Kanan Pendaftar, bahkan Mahkamah, tidak berkuasa menaikkan harga dari apa yang telah diputuskan pada penjualan yang terakhir sekali dahulu, mengikut tafsirannya kepada seksyen 259 Kanun Tanah Negara itu. Pihak defendan membalas, bahawa harga yang baru itu tidak semestinya harga yang telah diputuskan terakhir sekali, atau rendah dari itu, bahkan boleh ditingkatkan, asalkan ia tidak melebihi harga yang dirizabkan di awal-awal itu sendiri. Oleh itu, cuba kita teliti, seksyen tersebut. Ia berkata "tanpa ada pembeli atas harga yang telah dirizabkan, atau lebih daripadanya, pihak pegawai berkenaan hendaklah menarik balik tanah itu dari dilelong dan mengarahkan supaya ia dilelong pada satu tarikh yang baru atas harga yang sama atau atas harga yang rendah dari harga yang dirizabkan ...

Harga yang dikatakan harga yang sama dengan harta rizab itu rasa saya tidak menjadi masalah, pada penjualan yang kedua, setelah yang pertama itu gagal, kerana harga yang diturun atau dinaikkan itu adalah dari harga rizab yang telah diputuskan dari awal. Apa yang menjadi tandatanya ialah, adakah harga yang ketiga itu juga mesti diturunkan atau dinaikkan dari harga yang kedua tadi atau tidak semestinya. Misalnya, harga yang mula-mula dirizabkan ialah RM400,000. Penjualan yang pertama itu gagal. Harga penjualan yang kedua itu ternyata adalah berasaskan kepada harga rizab sebanyak RM400,000 tersebut. Iaitu ia boleh disamakan sebanyak RM400,000 atau dikurangkan dari RM400,000 tetapi tidak boleh lebih daripada itu. Yang menjadi soal ialah, pada penjualan yang ketiga, kerana, apakah dasar yang harus digunakan bagi menentukan harganya. Misalnya, harga yang ditetapkan bagi penjualan yang kedua itu ialah RM300,000 yang gagal. Bagi penjualan yang ketiga, manakah yang dikatakan harga rizab, RM400,000 atau RM300,000. Pada pendapat saya ia masih tetap RM400,000, bukan RM300,000, kerana kalau harga rizab itu RM300,000 maka jika harga pasaran telah naik, di antara masa penglelongan yang kedua dan tarikh menetap harga penglelongan yang ketiga itu dilakukan, iaitu dari RM300,000 kepada RM350,000 misalnya, maka kenaikan harga ini tidak boleh diambilkira. Ini saya rasa tentulah tidak adil dan sejajar dengan keadaan harga tanah di pasaran yang sentiasa berubah-ubah, yang kadangkala naik dan kadangkala turun. Tafsiran yang diberi oleh pihak plaintif itu memberi makna seolah-olah harga pasaran sentiasa tetap turun tidak boleh naik, yang mana adalah bersetentang dengan hakikat pergolakan ekonomi harian. Ini bertambah-tambah lagi kerana kadangkala jarak masa antara satu penglelongan dengan satu penglelongan lain itu berlarutan di dalam beberapa masa yang lama, di mana harga pasaran itu mungkin telah naik. Tentulah tidak tepat kalau pergolakan ekonomi yang telah berlaku itu tidak boleh diambilkira.

Saya memutuskan oleh itu bahawa permohonan ini dibenarkan dan harga yang baru yang dirizabkan ditetapkan atas harga RM350,000.

Also found at [1990] 2 CLJ 603